

PARKSTRAAT 45

6828 JD ARNHEM





ERWIN BROERSMA

Makelaar RMT

broersma@bmvmakelaars.nl

06-51833751

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

Erwin Broersma



INHOUDSOPGAVE

Over de woning	4
Beletage	10
Eerste verdieping	18
Tweede verdieping	22
Souterrain	25
Plattegronden	28
Lijst van zaken	33
Extra informatie	38
Onze dienstverlening	40
Aantekeningen	42

OVER DEZE WONING

In het karakteristieke en zeer geliefde Spijkerviertel, op loopafstand van het bruisende centrum van Arnhem, staat dit indrukwekkende en volledig gerenoveerde monumentale herenhuis. Het betreft een rijksmonument uit circa 1880 met een uitzonderlijk royaal gebruiksoppervlak van ca. 481 m², verdeeld over meerdere, volwaardige woon- en werklagen. In 2019 en 2020 is het pand onder architectuur, en in samenspraak met Monumentenzorg, grondig verbouwd en getransformeerd van (deels) bedrijfsruimte naar een hoogwaardig en luxe afgewerkt woonhuis waarbij authentieke details en modern wooncomfort naadloos zijn samengebracht.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.485.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	11
SOORT WONING:	HERENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	7
BOUWJAAR:	1880	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	481 M ²	TUINLIGGING:	NOORD
PERCEELOPPERVLAKTE:	257 M ²	WIJK:	SPIJKERKWARTIER
INHOUD:	1915 M ³		

MEER INFORMATIE

De ligging is ideaal: de Parkstraat is een statige en rustige straat met monumentale panden en een uitgesproken stadse, internationale sfeer die doet denken aan Parijs of Brussel. Het gehele Spijkerviertel is recent vernieuwd met fraaie bestrating en beplanting. Op loopafstand vind je Musis Sacrum, Park Sonsbeek, de leukste winkelstraatjes van Arnhem en hotspots zoals koffiezaak Bomboca aan het einde van de straat. Station Velperpoort ligt om de hoek en biedt een uitstekende verbinding met de Randstad.





EXTRA INFORMATIE

Hoewel het pand als rijksmonument is vrijgesteld van een energielabel, is er de afgelopen jaren volop aandacht geweest voor comfort en kwaliteit. Zo zijn het dak en de vloeren geïsoleerd, is het merendeel van de ramen voorzien van dubbel glas en is aan de voorzijde speciaal, dun isolerend monumentenglas (Monuglas) toegepast. In 2024 is een nieuwe cv-installatie geplaatst en de dimmers zijn voorbereid op domotica. Zowel het binnen- als buitenschilderwerk is in 2019–2020 volledig uitgevoerd.

Authentieke details gaan hier hand in hand met een hoogwaardig afwerkingsniveau. Gelegen in beschermd stadsgezicht, op een toplocatie in het geliefde Spijkerviertel, betreft het een uniek en uiterst veelzijdig herenhuis op een van de mooiste plekken van Arnhem, ideaal voor royaal wonen, werken aan huis of een combinatie van beide.

MONUMENTALE INFORMATIE

Dit karakteristieke pand maakt deel uit van een blok van vier herenhuizen aan de Parkstraat in het Spijkerkwartier en is gebouwd tussen circa 1880 en 1890. Het geheel is uitgevoerd in een eclectische stijl met duidelijke neorenaissance-invloeden en vormt een markant onderdeel van de noordelijke gevelwand van de Parkstraat. Deze straat behoort tot het middengedeelte van de wijk en is één van de meest gaaf bewaard gebleven straten van het Spijkerkwartier, een woonwijk die grotendeels in het laatste kwart van de 19e eeuw is aangelegd.





De herenhuizen zijn opgetrokken in rode baksteen en kenmerken zich door een rijke en zorgvuldig uitgewerkte voorgevel met een sterke horizontale geleding, sierlijke ornamentiek en symmetrische opbouw. Opvallend zijn onder meer de geornamenteerde ingangspartijen met hardstenen trappen, balkons op consoles, gepleisterde speklagen en het gekorniste hoofdstel. De voortuinen worden van het trottoir gescheiden door smeedijzeren hekwerken, wat bijdraagt aan het statige straatbeeld.



Het pand bezit een hoge architectuurhistorische waarde als goed bewaard gebleven voorbeeld van een blok herenhuizen uit deze periode. Daarnaast is er sprake van een belangrijke stedenbouwkundige waarde: samen met de omliggende panden vormt het een samenhangend en herkenbaar ensemble, met gelijke goothoogtes, detaillering en situering, dat de historische ontwikkeling en uitstraling van de Parkstraat op overtuigende wijze weerspiegelt.

BELETAGE

De majestueuze entree met originele marmeren vloer leidt naar een indrukwekkende hal en woonkamer met een plafondhoogte van maar liefst 4,85 meter, ornamentenplafonds, zeer hoge deuren met glas in lood roedeverdeling en een imposante, marmeren haardpartij. De gehele beletage is voorzien van een eiken visgraatvloer en perfect in stijl doorgevoerde klassieke, gietijzeren radiatoren. Aan de achterzijde bevindt zich de spectaculaire woonkeuken: een absolute eyecatcher, uitgevoerd in natuursteen marmer en uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder twee ovens met slide & hide-systeem, stoom- en sous-videfunctie, Quooker met Cube en luxe details van Buster & Punch. Via een volledig te openen, driedelige schuifpui staat de keuken in directe verbinding met de patiotuin, waardoor een unieke binnen-buiten leefruimte ontstaat met optimale privacy en rust. Door de slim doordachte, hogere ligging is de binnentuin bovendien van het vroege voorjaar tot de late zomer heerlijk zonnig en windvrij.





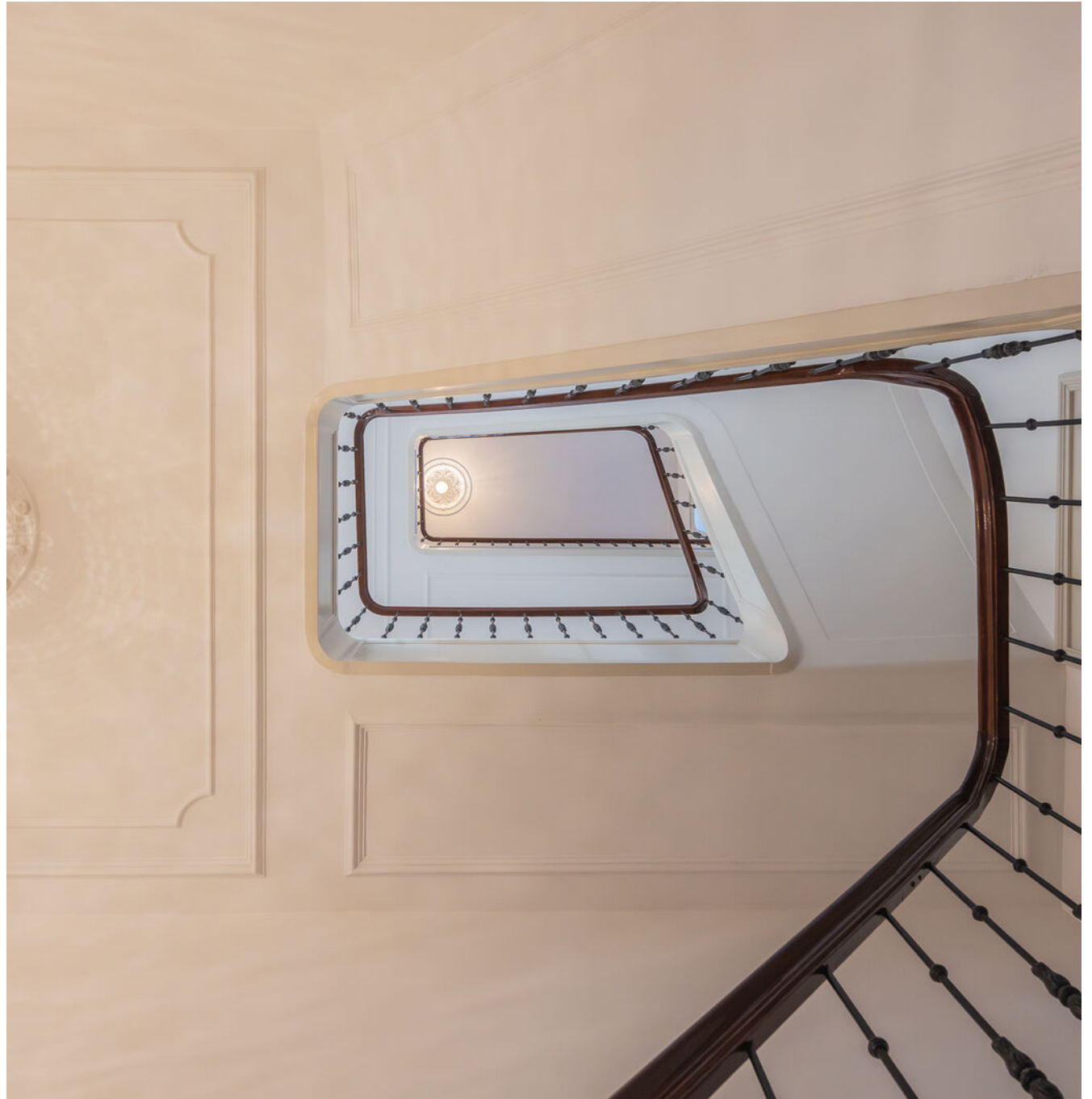














EERSTE VERDIEPING

Via het indrukwekkende monumentale trappenhuis – volledig gestript en opnieuw gestuukt en geschilderd – bereikt u de eerste verdieping met plafondhoogtes van circa 3,50 meter. Hier treft u drie zeer royale, lichte en stijlvol afgewerkte slaapkamers en een wasruimte. Zowel het gehele trappenhuis als de eerste en tweede etage zijn afgewerkt met dezelfde eiken (visgraat) vloerbekleding als de beletage, waardoor alle ruimtes harmonieus in elkaar overvloeien. Aan de voorzijde bevindt zich een prachtig, origineel balkon met uitzicht over de Parkstraat richting de Eusebiuskerk.







TWEEDE VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich drie sfeervolle en mooi afgewerkte slaapkamers en de tweede badkamer. Het zijn heerlijke, lichte ruimtes, met de originele dakconstructie/balken in zicht, stijlvolle radiator afwerking en veel vaste kasten/opbergruimte.









SOUTERRAIN

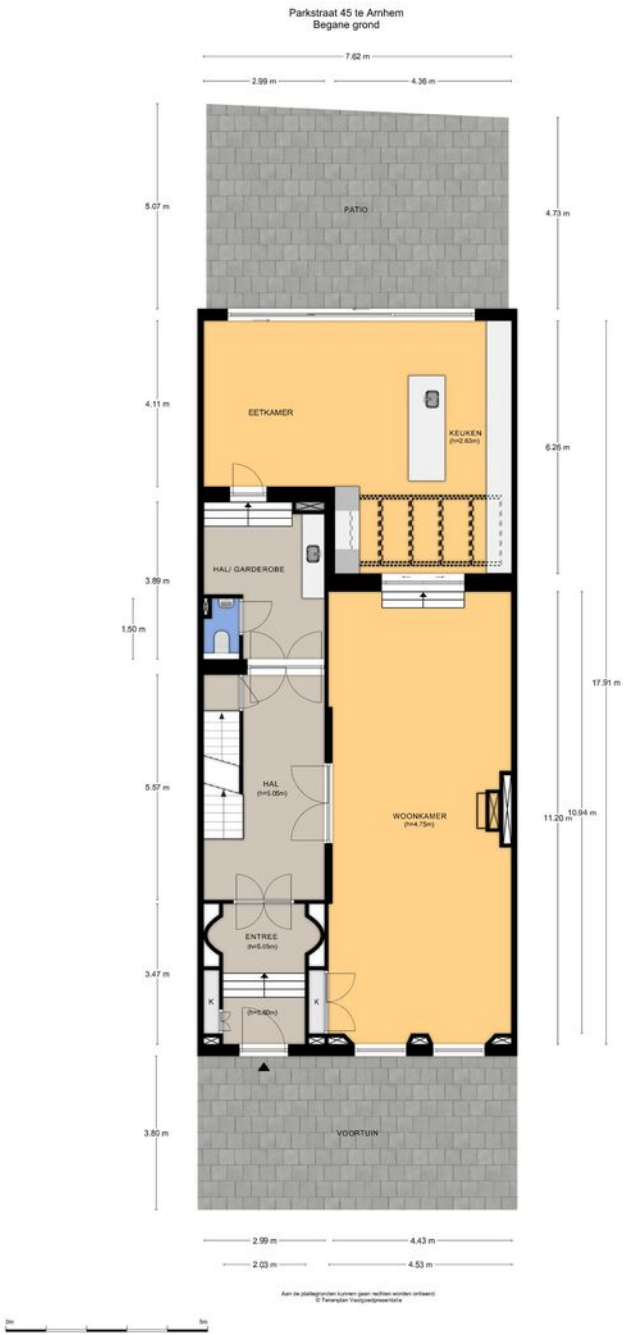
Het souterrain is opvallend licht, hoog en strak afgewerkt, met zwart hardstenen/leistenen vloeren en daklichttoetreding via een beloopbaar dakraam. Deze verdieping beschikt over meerdere, royale ruimten en is ideaal als kantoor, praktijk of zelfstandige unit. Er zijn twee separate entrees: via de voorzijde en via de achterzijde aan de Prins Hendrikstraat. De klassieke voorkamer heeft net als de beletage originele luiken en is eveneens voorzien van nieuwe, gietijzeren radiatoren. Nu in gebruik als tv kamer en studieplek, maar zeer geschikt om te fungeren als stijlvolle kantoorruimte.





PLATTEGRONDEN

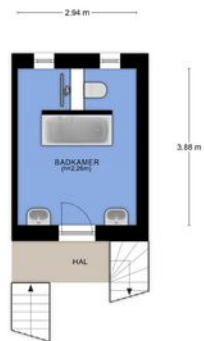
Begane grond



PLATTEGRONDEN

Entresol

Parkstraat 45 te Arnhem
Entresol

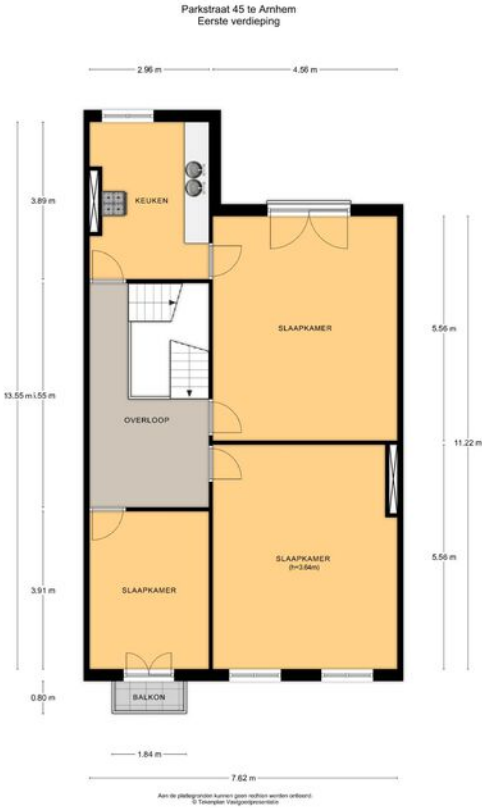


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vrijheidswaarden.nl



PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



PLATTEGRONDEN

Souterrain



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
Woning - Interieur					- souterrain overige (hoge) kasten (los en vast)	X				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X									
Allesbrander				X	Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					
Houtkachel				X	- gordijnrails	X				
(Gas)kachels				X	- gordijnen					X
Designradiator(en)	X				- overgordijnen					X
Radiatorafwerking	X				- vitrages					X
Verlichting, te weten					- rolgordijnen	X				
- inbouwspots/dimmers	X				- lamellen					X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	- jaloezieën	X				
- losse (hang)lampen				X	- (losse) horren/rolhorren					X
- 3x spots keukenblok + alle (overige) hanglampen			X		- zeer lange gordijnen woonkamer	X				
- 3x zeer grote kroonluchters + 2x lamp grote slaapkamers 1ste etage	X				- gordijnen 1ste etage		X			
					Vloerdecoratie, te weten					
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking					X
- eilandblok atelier (souterrain midden) + lades		X			- parketvloer	X				
keukentje 1ste etage					- houten vloer(delen)					X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- laminaat				X	- afzuigkap	X			
- plavuizen	X				- magnetron				X
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
Overig, te weten					- koelkast	X			
- spiegelwanden				X	- vriezer	X			
- schilderij ophangstelsel	X				- koel-vriescombinatie				X
- Spiegel boven haard			X		- vaatwasser	X			
- spiegels wc souterrain + badkamer 2de etage	X				- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	- 2de oven (stoom en sous-vide functie).	X			
					- koel-vriescombinatie in souterrain		X		
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				- Cube bij Quooker	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					- Zwart wandmeubel (Piero Lissoni)			X	
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
-				X	- ligbad	X				
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X	
-				X	- douche (cabine/schermb)	X				
-				X	- stoomdouche (cabine)				X	
					- wastafel	X				
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel				X	
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X	
				X	- toiletkast				X	
				X	- toilet	X				
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X				
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X				
- toiletrolhouder	X				-				X	
- toiletborstel(houder)	X				-				X	
- fontein	X									
- groot wasmeubel in garderobe	X				Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing					
-				X	Schotel/antenne				X	
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus				X	

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Kluis				X					X
(Voordeur)bel	X								X
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders				X	- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	- 2de CV-installatie (boven)	X			
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X			Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
				X	-				X
					-				X
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPLICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPLICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

BMV MAKELAARS

SWEERTS DE LANDASSTRAAT 27

6814 DA ARNHEM

☎ 026 355 21 00

✉ INFO@BMVMAKELAARS.NL

BMV MAKELAARS EDE

STATIONSWEG 103

6711 PM EDE

☎ 0318 270 000

✉ EDE@BMVMAKELAARS.NL

BMVMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF

